RENTAL MARKET REPORT

Canada Mortgage and Housing Corporation

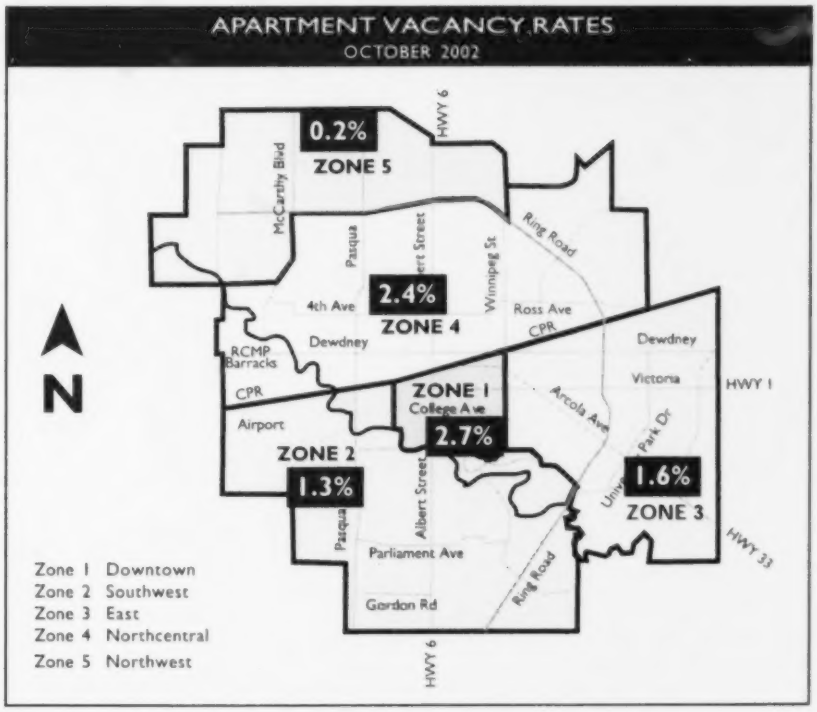
REGINA 2002

Average vacancy rate in Regina slips from 2001 level

CMHC's Fall survey of rental housing found the city's apartments had an average vacancy rate of 1.9 per cent, slightly down from 2.1 per cent recorded in the October 2001 survey. These findings are in keeping with average vacancy rates of less than three per cent that have been recorded consistently in the last eight years. The result of the latest survey puts the city just 0.2 percentage points higher than the national average vacancy rate. CMHC found only 222 vacant apartment units, slightly down from 242 in 2001.

Several factors have contributed to the continued high demand for rental housing. Employment growth averaging in excess of 3.5 per cent has encouraged the formation of more households and stimulated in-migration. Employment growth has

... continued on page 2



IN THIS ISSUE

Average vacancy rate slips 1
Survey Zones Map 1
Rental demand to remain stable but new construction planned .. 3
Continued job growth expected in 2003 3
National Overview 4
Methodology 5

STATISTICAL TABLES

Apartment Vacancy Rates by Zone and Bedroom Type 6
Apartment Average Rents by Zone and Bedroom Type 6
Number of Apartment Units - Vacant and Total (Universe) 6
Number of Row Units - Vacant and Total (Universe) 7
Row Vacancy Rates by Zones and Bedroom Type 7
Row Average Rents by Zone and Bedroom Type 7
Apartment Vacancy Rates by Structure Year of Completion and Bedroom Type 8
Average Apartment Rents by Year of Completion and Bedroom Type 8
Apartment Vacancy Rates by Structure Size and Bedroom Type 8

CMHC SCHL

HOME TO CANADIANS

Canada

been particularly strong in industry sectors favouring rental households. A shift to home ownership has been made difficult due to a shortage of listings, most especially in price ranges attractive to first-time homebuyers.

The average vacancy rate decreased in Regina north and northwest rental market survey zones and increased in the downtown, southwest and east. The highest average vacancy rates were found in Regina north central and city's downtown neighbourhoods. Household income in many of these neighbourhoods tends to be among the lowest in the city. CMHC research indicates lower income households are more mobile than higher income households. Higher mobility inevitably leads to higher average vacancy rates.

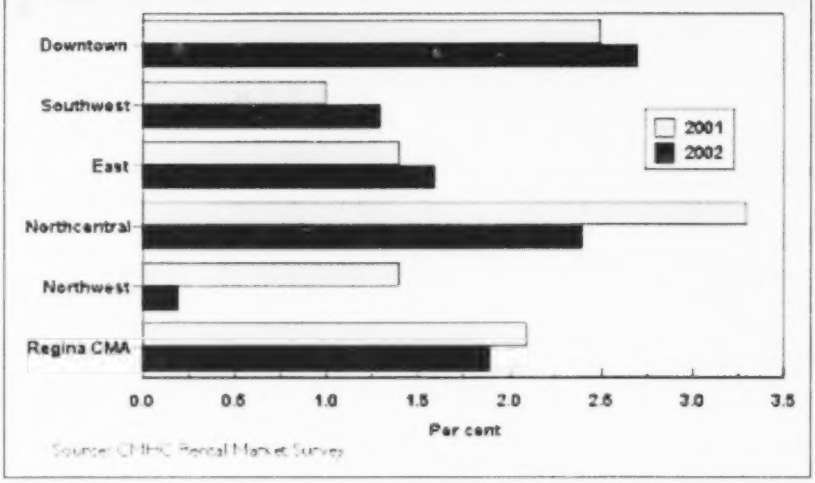
Lowest average vacancy rate found in northwest neighbourhoods

The lowest average vacancy rate was found in the northwest area of the city where the rate approached zero. These neighbourhoods benefit from relatively high household incomes and a large proportion of newer rental projects. Higher income households have been shown to be less mobile, while newer rental projects tend to be in better repair leading to more desirability and improved tenant retention.

Regina rents up slightly in 2002

Average rent for all types of apartments has increased a slight two per cent in the Regina CMA. Landlords have taken a breather after a substantial increase of 2.8 per cent in 2001. Looking more closely at specific neighbourhoods, there has been a significant increase in average rent in downtown neighbourhoods. Other areas have seen average rent remain roughly the same as seen in 2001.

Regina Apartment Vacancy Rates by Area



Source: CMHC Rental Market Survey

The average rent for one bedroom apartments increased close to two per cent to $480 per month while two bedroom average rent increased to $580 or 2.1 per cent. The highest average rent for all types of suites was found in northwest Regina apartments. The northwest survey zone has the highest number and proportion of rental suites built in 1980 or later. Generally, newer rental housing stock is in better condition and commands higher rents. In neighbourhoods such as Uplands, Walsh Acres, McCarthy Park and Sherwood Estates, average rent for one bedroom apartments approaches $540 per month while two bedroom units commonly rent in excess of $600 per month.

Lowest average rent found in Regina downtown

Downtown Regina has the highest number of bachelor and one bedroom apartments which tends to pull the average rental rate down. Furthermore, this area has the largest number of projects built in 1969 and earlier. Structures of this age have relatively high maintenance and operating costs, yet household incomes are low. As household income is low, it is difficult for property owners to achieve the rent levels necessary to maintain these buildings in the face of rising operating and maintenance costs. Thus, property deterioration would contribute to the cycle of higher vacancy and lower gross revenues.

Downtown apartments see largest rent increases

Notwithstanding the downtown has the lowest overall average rents, property owners were able to achieve the highest rental increases in projects in downtown neighbourhoods. This is evidence of a market correction from last year when the downtown was the only area of the city to see average rent decline. Interestingly, average two bedroom rents in the downtown are now $614 per month, the highest two bedroom rents in the city while one bedroom average rents are the lowest in the city.

104-02876/

RENTAL MARKET OUTLOOK

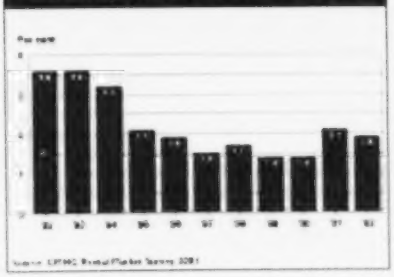
Average vacancy rate remains static in 2003

CMHC forecasts little or no change in the average vacancy rate for the city of Regina in 2003. Improved economic conditions will contribute to new household growth through ageing (young people leaving their parent's home) and in-migration, countering a loss of tenants to out-migration and first-time home purchases.

Although steady demand for rental housing supports average rent increases in the three to five per cent range in 2003, property owners have historically restricted rental increases in alternate years. Accordingly, we expect average rental increases to be in the one to two per cent range in 2003.

New rental construction is planned which will impact certain areas of the city. A new student residence consisting of 697 beds is under construction on the University of Regina campus. Although this form of housing is not preferred by all those students who are currently renting apartments in the university area, we expect vacancy rates to increase in those neighbourhoods surrounding campus. Opening is not anticipated until the fall 2004, however.

Regina CMA, Apartment Vacancy Rates: 1992 to 2002



Economic Overview

Regina exhibited healthy economic growth in 2002 and expectations are for continued growth in 2003.

By the end of the third quarter of 2002, employment has grown by 3.6 per cent. The most important growth sectors have been construction and manufacturing in the goods sector and trade in the service sector. These industries are important to rental demand as many tenants are employed in these sectors. Construction workers are an especially mobile group requiring temporary housing situations.

Regina employment by age group is also a positive indicator of rental demand. Employment in the 15 to 24 age group is up 7.4 per cent. Households headed by persons in this age group often seek the more affordable accommodation offered by the rental market.

Mortgage rates to remain at historically low levels

Slower economic growth at home and south of the border will help keep mortgage rates low over the next several months. However, concerns over accelerating pace of economic growth and inflation will lead to a less relaxed monetary policy and will push up bond yields and mortgage rates by the second half of 2003. While open and variable rate mortgages generally track lenders' prime rate, fixed rate mortgages move in tandem with the bond market.

Mortgage rates will continue to remain low by historical standards. The one-year closed mortgage rate is forecast to be in the 4.50-7.00 per cent range over the next fourteen months. The three-year and five-year term mortgage rates will be in the 5.50-8.00 and 6.50-8.50 per cent ranges, respectively for the rest of this year and next. However, there are risks to the forecast such as the performance of the U.S. economy and further volatility in capital markets, which could result in mortgage rates falling outside the forecast range.

2001 Census provides rental market insight

Statistics Canada 2001 Census data tells us there were just over 24,300 rental households, or about 32 per cent of the total households in the Regina CMA. This is a four per cent decline from the 1996 Census count of rental households. This brings the current count of rental households to the level seen at the time of the 1986 Census. Rental households have been lost to out-migration, doubling-up and homeownership at a rate of about 200 per year. This is a reversal from the 1996 Census which found demand for rental accommodation growing at just over 200 new households annually. Rental household growth peaked at 746 new rental households yearly in the period 1976 to 1981.

There are two sources of new rental demand; natural ageing of the existing population and in-migration. Census

... continued on page 5

National Overview

Rental vacancies rise - Rental increases modest

In October 2001, the overall apartment vacancy rate in Canada's census metropolitan areas (CMAs) fell to the lowest rate since 1987 when the survey first included structures of three units and over. Twelve months later, the average rental vacancy rate increased 0.6 percentage points, rising from 1.1 per cent in October 2001 to 1.7 per cent in October 2002.

Low mortgage rates blamed for higher vacancies

In many centres, forty-year low mortgage rates combined with extremely competitive mortgage markets have pushed many renters into home ownership. As a result of these and other factors, seventeen of Canada's 26 major centres reported higher vacancy rates than in 2001. Calgary recorded the largest rate increase among CMAs, rising from 1.2 per cent in 2001 to 2.9 per cent in 2002. This was followed by a 1.6 percentage point gain in Toronto's rental market, where the vacancy rate rose to 2.5 per cent from 0.9 one year earlier. Despite a comparatively modest increase of 0.7 per cent, St. John reported the highest vacancy rate among Canada's CMAs.

Only three CMAs recorded vacancy rates below 1.0 per cent, less than half the number reported in October 2001. After enjoying the lowest vacancy rate in 2001, Victoria can no longer be hailed as the tightest rental market in the country. That distinction now belongs to the Quebec CMA, thanks to their 0.3 per cent vacancy rate. For the second year in succession, Montreal followed a close second, with a vacancy rates of 0.7 per cent. Calgary recorded the twentieth tightest rental market among Canada's 26 major centres at 2.9 per cent.

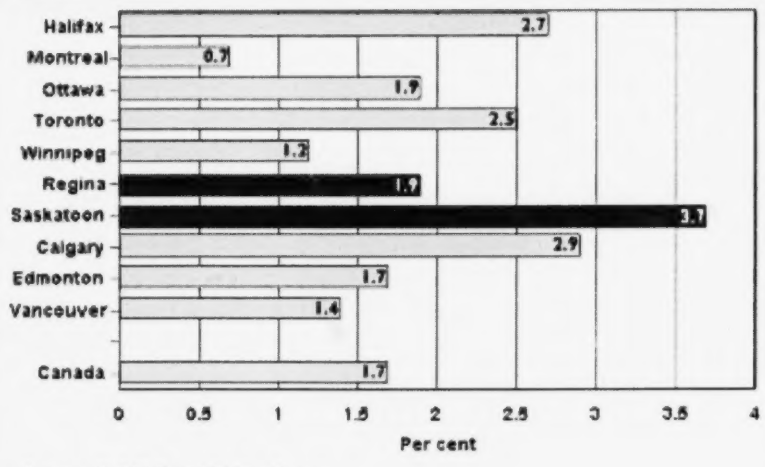
Look for vacancy to decline in 2003

Next year, CMHC expects that October's survey will find the national apartment vacancy rate at 1.5 per cent, down marginally from 1.7 per cent in 2002. Higher mortgage rates will add to the carrying costs of home ownership, curtailing demand from renters seeking to buy their first home. This factor will be compounded by rising prices in the ownership market. Sellers' market conditions are boosting resale prices in Canada significantly, while a hectic new home market is placing upward pressure on labour and land costs.

With higher vacancies in most of Canada's major centres, average rent increases were comparatively modest compared to previous years. Rent increases were maintained at or below four per cent in the majority of markets, with the most notable exception being Edmonton. Following the highest rent increase of 8.8 per cent in 2001, Edmonton saw average rents for a two-bedroom apartment advance another 8.4 per cent in 2002. The next highest increase was in Halifax at 4.6 per cent, followed by Montreal at 4.4 per cent. No Canadian CMA reported lower rents than the previous year, though average rents were unchanged in Thunder Bay at $657 per month.

With the exception of Montreal, the highest average rental costs among CMAs continue to be in Canada's largest centres. The highest monthly rents for a two-bedroom apartment were in Toronto ($1,047) and Vancouver ($954).

Vacancy Rates for Major Canadian CMAs: 2002



Source: CMHC Rental Market Survey 2002

Average 2-Bedroom Apartment Rates by Cencus Metropolitan Area $		
Area	2001	2002
Abbotsford	**	650
Calgary	783	804
Chicoutimi-Jonquiére	439	440
Edmonton	654	709
Greater Sudbury	620	647
Halifax	673	704
Hamilton	740	765
Kingston	**	727
Kitchener	722	750
London	683	705
Montréal	529	552
St. Catharines-Niagara	680	695
Oshawa	799	819
Hull	573	599
Ottawa	914	930
Quebec	538	550
Regina	568	581
Saint John	483	492
St. John's	575	589
Saskatoon	558	567
Sherbrooke	446	456
Thunder Bay	657	657
Toronto	1027	1047
Trois-Riviéres	419	431
Vancouver	919	954
Victoria	751	771
Windsor	738	769
Winnipeg	605	622

Apartment Vacancy Rates by Cencus Metropolitan Area		
Area	2001	2002
Quebec CMA	0.8	0.3
Hull CMA	0.6	0.5
Montreal CMA	0.6	0.7
Kingston CA	1.5	0.9
Winnipeg CMA	1.4	1.2
Vancouver CMA	1	1.4
Victoria CMA	0.5	1.5
Hamilton CMA	1.3	1.6
Edmonton CMA	0.9	1.7
Sherbrooke CMA	2.3	1.8
Regina CMA	2.1	1.9
Ottawa CMA	0.8	1.9
Abbotsford CMA	2.4	2
London CMA	1.6	2
Charlottetown CA	1.8	2.2
Kitchener CMA	0.9	2.3
Oshawa CMA	1.3	2.3
St. Catharines-Niagara CMA	1.9	2.4
Toronto CMA	0.9	2.5
Halifax CMA	2.8	2.7
St. John's CMA	2.5	2.7
Calgary CMA	1.2	2.9
Trois-Riviéres CMA	4.7	3
Saskatoon CMA	2.9	3.7
Windsor CMA	2.9	3.9
Thunder Bay CMA	5.8	4.7
Chicoutimi-Jonquiére CMA	4.4	4.9
Greater Sudbury CMA	5.7	5.1
Saint John CMA	5.6	6.3
CANADA	1.2	1.7

ECONOMIC OVERVIEW...

... *continued from page 3*

data indicates households with young household heads have a high propensity to rent. For example, over 90 per cent of family and non-family households in the 15 to 19 and 20 to 24 age groups favour rental accommodation. The propensity to rent tends to increase again when the household head reaches age 60. The propensity to rent increases in the older years (especially for non-family households) approaching 55 per cent.

Regina is at a point in its demographic history where the largest group of young people to consider alternatives to homeownership. Accordingly, we expect rental demand will be stagnant for the next three to five years.

Out-migration to slow while in-migration grows

Statistics Canada estimates that Regina enjoys in-migration of about 8,000 persons per year. Most of this in-migration is from other locations in the province. As the province's population ages we would expect in-migration to increase as young people seek education and jobs while seniors come in search of services.

METHODOLOGY

Canada Mortgage and Housing Corporation conducts the Rental Market Survey every year in October to determine the number of vacancies and the rents charged in rental structures. The survey is conducted on a sample basis in all urban areas with populations of 10,000 or more. Only structures which have been on the market for at least three months are included. While this publication is mainly about privately-initiated apartments with three units and more, the CMHC also examines row houses and publicly-initiated rental and co-op housing. The survey is conducted by telephone or a site visit, and rent information is obtained from the owner, manager or building superintendent. The survey is conducted in the first two weeks of October and these results reflect market conditions at the time.

Definitions

Vacancy: A unit is considered vacant if, at any time of the survey, it is physically unoccupied and available for immediate rental.

Rent: The rent data refers to the actual amount tenants pay for their unit. Amenities and services such as heat, light, parking, hot water and laundry facilities may or may not be included in the monthly rent reported in individual cases. The average rent figures reported in this publication represent the average of different units in the market area, some of which may have some or all of these services.

Rental Apartment Structure: Any building containing three or more rental dwellings which are not ground oriented.

Rental Row House Structure: Any building with three or more ground oriented rental dwellings.

Zones

The survey zones reported in this publication are identified on page 6.

Sampling

For the October 2002 survey, CMHC surveyed a total of 8,829 of the 11,420 apartment units in the privately- initiated Regina universe for a sampling fraction of 77 per cent. CMHC also surveyed 828 of the 828 row units for a sampling fraction of 100 per cent.

Acknowledgement

The Rental Market Survey could not have been conducted without the co-operation of the many property owners and managers throughout Canada. We greatly acknowledge their hard work and assistance in providing timely and accurate information.

APARTMENT VACANCY RATES BY ZONE AND BEDROOM TYPE
REGINA CMA

AREA	ALL UNITS		BACHELOR		1 BEDROOM		2 BEDROOM		3 + BEDROOM	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
DOWNTOWN	2.5	2.7	2.2	1.8	3	3.6	1.4	1.4	**	0
SOUTHWEST	1.0	1.3	1.3	0	0.9	1.2	1.0	1.7	**	**
EAST	1.4	1.6	**	**	1.1	1.4	1.8	1.6	**	0
NORTH CENTRAL	3.3	2.4	4.2	5.5	3.4	3.1	3.2	1.9	**	**
NORTHWEST	1.4	0.2	N/U	N/U	0.3	0.7	2.0	0	**	**
REGINA CITY	2.1	2.0	2.2	1.9	2.1	2.5	2.0	1.6	3.0	0
OUTLYING AREAS	**	**	**	**	**	**	**	**	N/U	N/U
REGINA CMA	**2.1**	**1.9**	**2.2**	**1.9**	**2.1**	**2.5**	**2.0**	**1.6**	**3.0**	**0**

APARTMENT AVERAGE RENTS BY ZONE AND BEDROOM TYPE
REGINA CMA

AREA	ALL UNITS		BACHELOR		1 BEDROOM		2 BEDROOM		3 + BEDROOM	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
DOWNTOWN	456	476	309	333	434	447	587	614	**	690
SOUTHWEST	548	554	383	390	521	518	596	611	**	**
EAST	531	530	**	**	471	455	548	545	**	689
NORTH CENTRAL	507	519	354	354	470	474	534	547	**	**
NORTHWEST	571	580	N/U	N/U	527	538	596	602	**	**
REGINA CITY	512	522	334	351	476	480	568	581	652	670
OUTLYING AREAS	**	**	**	**	**	**	**	**	N/U	N/U
REGINA CMA	**511**	**522**	**334**	**351**	**476**	**480**	**568**	**581**	**652**	**670**

NUMBER OF APARTMMENT UNITS - VACANT AND TOTAL (UNIVERSE)
REGINA CMA

AREA	ALL UNITS		BACHELOR		1 BEDROOM		2 BEDROOM		3 + BEDROOM	
	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total
DOWNTOWN	90	3330	9	478	69	1936	12	866	0	49
SOUTHWEST	45	3368	0	212	19	1570	26	1558	**	**
EAST	15	992	**	**	4	294	10	593	0	96
NORTH CENTRAL	70	2889	5	87	30	960	35	1794	**	**
NORTHWEST	2	817	N/U	N/U	2	306	0	505	**	**
REGINA CITY	222	11396	15	786	124	5065	83	5316	0	228
OUTLYING AREAS	**	**	**	**	**	**	**	**	N/U	N/U
REGINA CMA	**222**	**11420**	**15**	**787**	**124**	**5077**	**83**	**5327**	**0**	**228**

*** Data Not Available N\U Not in Universe N\A Not Applicable*

ROW VACANCY RATES BY ZONE AND BEDROOM TYPE
REGINA CMA

AREA	ALL UNITS		BACHELOR		1 BEDROOM		2 BEDROOM		3 + BEDROOM	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
DOWNTOWN	0.9	0.9	**	**	**	**	**	**	1.1	0.6
SOUTHWEST	**	**	N/U	N/U	**	**	**	**	**	**
EAST	0.3	2.3	N/U	N/U	**	**	0	0.9	0	3.1
NORTH CENTRAL	3.5	0	**	**	**	**	**	**	**	**
NORTHWEST	**	**	N/U	N/U	**	**	**	**	**	**
REGINA CITY	0.9	1.7	**	**	4.3	2.0	0	0.9	0.9	2.3
OUTLYING AREAS	**	**	N/U	N/U	**	**	**	**	N/U	N/U
REGINA CMA	**0.8**	**1.7**	**	**	**4.1**	**1.9**	**0**	**0.9**	**0.9**	**2.3**

NUMBER OF ROW UNITS - VACANT AND TOTAL (UNIVERSE)
REGINA CMA

AREA	ALL UNITS		BACHELOR		1 BEDROOM		2 BEDROOM		3 + BEDROOM	
	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total
DOWNTOWN	3	351	**	**	**	**	**	**	1	176
SOUTHWEST	**	**	N/U	N/U	**	**	**	**	**	**
EAST	7	306	N/U	N/U	**	**	1	116	5	162
NORTH CENTRAL	0	86	**	**	**	**	**	**	**	**
NORTHWEST	**	**	N/U	N/U	**	**	**	**	**	**
REGINA CITY	14	820	**	**	1	50	3	333	10	435
OUTLYING AREAS	**	**	N/U	N/U	**	**	**	**	N/U	N/U
REGINA CMA	**14**	**828**	**	**	**1**	**52**	**3**	**339**	**10**	**435**

*** Data Not Available N\U Not in Universe N\A Not Applicable*

ROW AVERAGE RENTS BY ZONE AND BEDROOM TYPE
REGINA CMA

AREA	ALL UNITS		BACHELOR		1 BEDROOM		2 BEDROOM		3 + BEDROOM	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
DOWNTOWN	688	683	N/A	N/A	N/A	**	**	**	725	730
SOUTHWEST	**	**	N/U	N/U	N/A	**	**	**	**	**
EAST	656	645	N/U	N/U	**	**	615	610	719	707
NORTH CENTRAL	633	626	**	**	**	**	**	**	**	**
NORTHWEST	**	**	N/U	N/U	**	**	**	**	**	**
REGINA CITY	660	662	**	**	453	429	629	633	700	712
OUTLYING AREAS	**	**	N/U	N/U	**	**	**	**	N/U	N/U
REGINA CMA	**657**	**660**	**	**	**448**	**427**	**626**	**630**	**700**	**712**

*** Data Not Available N\U Not in Universe N\A Not Applicable*

APARTMENT VACANCY RATES BY STRUCTURE YEAR OF COMPLETION AND BEDROOM TYPE
REGINA CMA

AREA	ALL UNITS		BACHELOR		1 BEDROOM		2 BEDROOM		3 + BEDROOM	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
SASKATOON CMA										
NO DATE AVAILABLE	**	**	**	N/A	**	**	**	**	**	**
Pre 1940	2.6	1.4	2.9	0	3.4	2.3	**	0.7	**	**
1940 - 1959	3.3	4.9	**	**	3.2	5.8	3.9	4.4	**	**
1960 - 1974	1.7	2.3	2.2	2.1	2.1	2.7	1.2	1.9	**	**
1975 - 1984	2.1	0.6	**	**	1.4	0.9	2.5	0.4	**	0
After 1985	**	**	N/A	N/A	**	**	**	**	**	**
TOTAL	**2.1**	**1.9**	**2.2**	**1.9**	**2.1**	**2.5**	**2.0**	**1.6**	**3.0**	**0**

AVERAGE APARTMENT RENTS BY YEAR OF COMPLETION AND BEDROOM TYPE
REGINA CMA

AREA	ALL UNITS		BACHELOR		1 BEDROOM		2 BEDROOM		3 + BEDROOM	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
SASKATOON CMA										
NO DATE AVAILABLE	**	**	**	N/A	**	**	**	**	**	**
Pre 1940	384	387	275	277	378	377	**	519	**	**
1940 - 1959	437	448	**	**	416	419	480	503	**	**
1960 - 1974	493	511	362	395	461	472	547	568	**	**
1975 - 1984	590	597	**	**	556	556	614	622	**	690
After 1985	**	**	N/A	N/A	**	**	**	**	**	**
TOTAL	**511**	**522**	**334**	**351**	**476**	**480**	**568**	**581**	**652**	**670**

APARTMENT VACANCY RATES BY STRUCTURE SIZE AND BEDROOM TYPE
REGINA CMA

AREA	ALL UNITS		BACHELOR		1 BEDROOM		2 BEDROOM		3 + BEDROOM	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
REGINA CMA										
3 - 5 UNITS	3.1	2.5	**	**	3.1	3.8	3.5	2.4	**	**
6 - 19 UNITS	2.6	2.1	0.9	2.3	2.7	2.8	2.5	1.7	**	**
20 - 49 UNITS	2.0	1.6	3.0	0.9	2.1	2.1	1.7	1.4	0	0
50 - 99 UNITS	0.6	0.5	**	1.6	0.2	0	0.9	0.8	**	**
100+UNITS	**	3.9	**	**	**	4.8	**	1.7	**	**
TOTAL	**2.1**	**1.9**	**2.2**	**1.9**	**2.1**	**2.5**	**2.0**	**1.6**	**3.0**	**0**

© 1999 Canada Mortgage and Housing Corporation. All rights reserved. No portion of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system or transmitted in any form or by any means, mechanical, electronic, photocopying, recording or otherwise without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. Without limiting the generality of the foregoing, no portion of this publication may be translated from English into any other language without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. The information, analysis and opinions contained in this publication are based on various sources believed reliable, but their accuracy cannot be guaranteed. The information, analysis and opinions shall not be taken as representations for which Canada Mortgage and Housing Corporation or any of its employees shall incur responsibilities.

RAPPORT SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

Société canadienne d'hypothèques et de logement

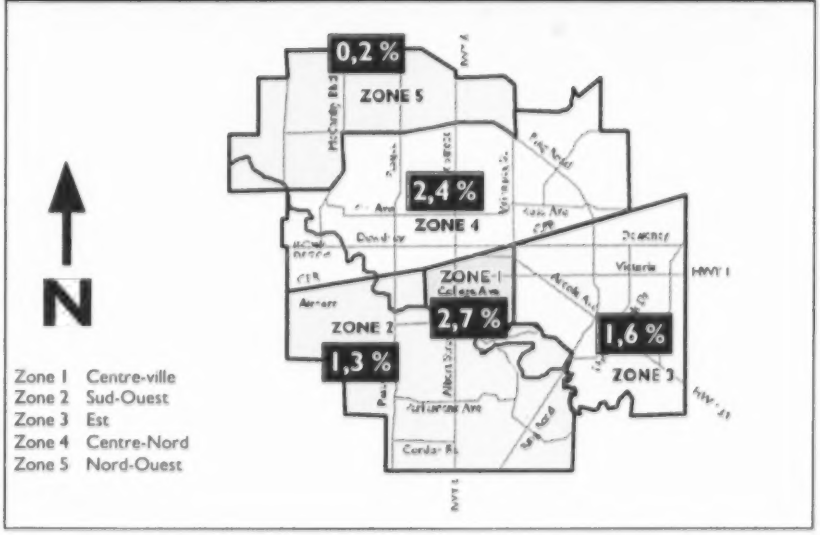
Le taux d'inoccupation moyen à Regina fléchit par rapport à 2001

Selon l'Enquête sur les logements locatifs qu'a réalisée en octobre la SCHL, le taux d'inoccupation moyen des appartements à Regina est descendu à 1,9 %, après avoir atteint 2,1 % un an plus tôt. Ces chiffres concordent avec la tendance que suivent depuis huit ans les taux d'inoccupation moyens en demeurant inférieurs à 3 %. Le taux enregistré à Regina dépasse de seulement 0,2 point de pourcentage le taux d'inoccupation moyen observé à l'échelle nationale. La SCHL n'a dénombré que 222 appartements vacants, ce qui représente une légère baisse par rapport aux 242 relevés en 2001.

Plusieurs facteurs ont contribué à soutenir la forte demande de logements locatifs. L'emploi s'est accru dans une proportion moyenne supérieure à 3,5 %, ce qui a encouragé la formation de ménages et stimulé l'immigration interne. La croissance de l'emploi a été particulièrement vigoureuse dans les secteurs de l'industrie favorisant les ménages locataires. Une pénurie de logements inscrits, surtout dans les fourchettes de prix pouvant intéresser davantage les accédants à la propriété, a rendu difficile le passage au marché des logements pour propriétaire-occupant.

... suite à la page 2

TAUX D'INOCCUPATION DES APPARTEMENTS
OCTOBRE 2002



REGINA 2002

SOMMAIRE

Repli du taux d'inoccupation moyen 1
Carte des zones d'enquête 1
Perspectives du marché locatif 3
La demande de logements locatifs restera stable, mais des mises en chantier sont prévues 3
L'emploi continuera de croître en 2003 3
Aperçu national 4
Méthodologie 5

TABLEAUX STATISTIQUES

Taux d'inoccupation des appartements selon la zone et le nombre de chambres 5
Loyer moyen des appartements selon la zone et le nombre de chambres 5
Nombre d'appartements vacants et nombre total d'appartements (univers) 5
Taux d'inoccupation des maisons en rangée selon la zone et le nombre de chambres 6
Loyer moyen des maisons en rangée selon la zone et le nombre de chambres 6
Taux d'inoccupation des appartements selon l'année d'achèvement de l'immeuble et le nombre de chambres 7
Loyer moyen des appartements selon l'année d'achèvement de l'immeuble et le nombre de chambres 7
Taux d'inoccupation des appartements selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres 7
Nombre de maisons en rangée vacantes et nombre total de maisons en rangée (univers) 8

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

Le taux d'inoccupation moyen a reculé dans les zones Nord et Nord-Ouest de Regina, tandis qu'il a augmenté au centre-ville, dans le Sud-Ouest et dans l'Est. Les taux les plus hauts sont ceux du quartier Centre-Nord et du centre-ville. Dans plusieurs de ces quartiers, le revenu des ménages se classe parmi les plus bas de la ville. Selon les recherches réalisées par la SCHL, les ménages à faible revenu déménagent plus souvent que ceux ayant un revenu supérieur. Cette mobilité fait inévitablement monter les taux d'inoccupation moyens.

Le Nord-Ouest affiche le taux d'inoccupation moyen le plus bas

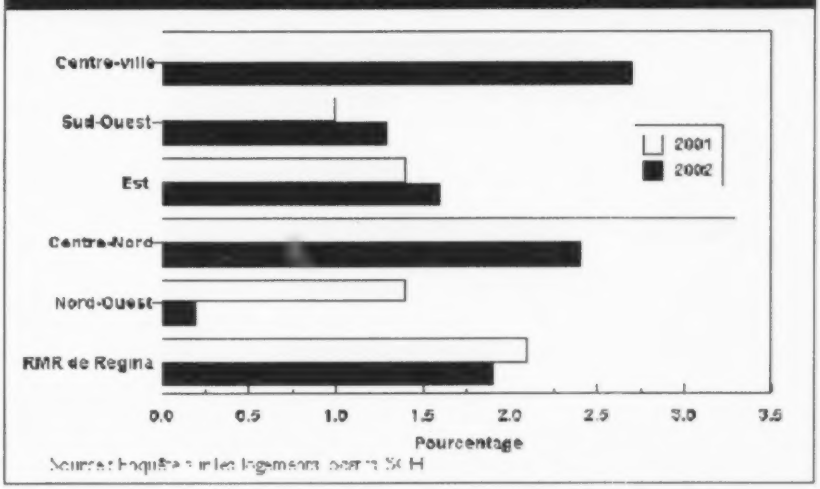
Le taux d'inoccupation moyen le plus bas, soit près de 0 %, a été relevé dans le secteur Nord-Ouest de la ville. Le revenu des ménages y est relativement élevé, et on y trouve une proportion notable d'ensembles locatifs de construction assez récente. On a constaté que les ménages à revenu élevé déménagent moins souvent que les autres. Par ailleurs, les immeubles locatifs récents sont généralement en bon état, ce qui les rend plus attrayants et incite les locataires à rester.

Légère hausse des loyers à Regina en 2002

Les loyers moyens se sont alourdis de seulement 2 % dans la RMR de Regina, toutes catégories d'appartements confondues. Les propriétaires-bailleurs se sont adoucis après avoir majoré les loyers de 2,8 % en moyenne l'an dernier. Si l'on examine de plus près certains quartiers, on constate que le loyer moyen s'est dégradé rapidement au centre-ville, alors qu'il est demeuré à peu près au même niveau qu'en 2001 dans d'autres secteurs.

Le loyer mensuel moyen des appartements de une chambre s'élève maintenant à 480 $, et celui des logements de deux chambres, à 580 $, ce qui représente des augmentations respectives de près de 2 % et de 2,1 % par rapport à 2001. Le loyer moyen le plus élevé, toutes catégories d'appartements confondues, a été observé dans le Nord-Ouest de Regina. Cette zone d'enquête compte le plus grand nombre et la plus forte proportion de logements

Taux d'inoccupation des appartements à Regina selon la zone



Source : Enquête sur les logements locatifs SCHL

locatifs construits depuis 1980. En général, les ensembles locatifs de construction assez récente sont en meilleur état, et les loyers demandés sont plus chers. Dans des quartiers comme Uplands, Walsh Acres, McCarthy Park et Sherwood Estates, le loyer mensuel moyen des appartements de une chambre atteint près de 540 $, et celui des logements de deux chambres dépasse les 600 $.

C'est le centre-ville de Regina qui a enregistré le loyer moyen le plus bas. On y retrouve le nombre le plus imposant de studios et d'appartements de une chambre, ce qui a tendance à faire baisser le loyer moyen. En outre, la plupart des logements locatifs construits avant 1970 sont situés au centre-ville. Les frais d'entretien et d'exploitation sont relativement importants dans ces ensembles, mais le revenu des ménages qui y habitent est faible. Il est donc difficile pour les propriétaires-bailleurs d'exiger des loyers suffisants pour maintenir en bon état les immeubles, compte tenu des coûts croissants d'entretien et d'exploitation. Ainsi, la détérioration des propriétés contribue au cycle favorisant des taux d'inoccupation hauts et des revenus bruts faibles.

Les appartements du centre-ville subissent les hausses de loyers les plus brusques

Bien que les loyers moyens les plus bas aient été relevés au centre-ville, c'est dans ce secteur que les propriétaires-bailleurs ont pu pratiquer les hausses les plus considérables. Étant donné que le loyer moyen avait diminué au centre-ville en 2001, il y aurait eu correction par rapport à l'an dernier. Fait intéressant, ce secteur a le loyer moyen le plus élevé en ville pour ce qui est des logements de deux chambres, soit 614 $ par mois, mais le loyer moyen le plus bas en ce qui concerne les logements de une chambre.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Perspectives du marché locatif

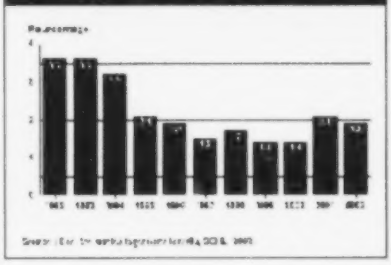
Stabilité du taux d'inoccupation moyen en 2003

Selon les prévisions de la SCHL, le taux d'inoccupation moyen dans la ville de Regina demeurera stable ou ne changera que très peu en 2003. L'amélioration de la conjoncture économique favorisera la formation de ménages par le vieillissement de la population (jeunes quittant le foyer familial) et l'immigration interne, ce qui contrebalancera le recul du nombre de ménages locataires attribuable à l'émigration et à l'accession à la propriété.

En temps normal, la demande constante de logements locatifs devrait contribuer à faire monter de 3 à 5 % les loyers moyens en 2003. Cependant, on sait que les propriétaires-bailleurs ont eu l'habitude de modérer leurs augmentations de loyer tous les deux ans. De ce fait, on prévoit que la hausse du loyer moyen sera de l'ordre de 1 à 2 % en 2003.

Les mises en chantier prévues sur le marché locatif auront une incidence dans certains secteurs de la ville. Une résidence pour étudiants comportant 697 lits est en construction sur le campus de l'Université de Regina. Bien que ce type de logements ne soit pas le premier choix de tous les étudiants qui louent actuellement un appartement dans le secteur de l'Université, on s'attend à ce que les taux d'inoccupation s'accroissent dans les quartiers entourant le campus. À noter toutefois que la résidence ne sera pas prête avant l'automne 2004.

RMR de Regina - Taux d'inoccupation des appartements - de 1992 à 2002



Aperçu économique

Regina a bénéficié d'une bonne croissance économique en 2002, et celle-ci devrait se poursuivre en 2003.

À la fin du troisième trimestre de 2002, l'emploi avait crû de 3,6 %. Les secteurs d'activité ayant connu la plus forte croissance sont ceux de la construction et de la fabrication (biens) et celui du commerce (services). Ces industries influent considérablement sur la demande de logements locatifs, puisque de nombreux locataires occupent un emploi dans ces domaines. Les ouvriers de la construction, par exemple, sont particulièrement mobiles; de ce fait, ils ont besoin de solutions temporaires en matière d'habitation.

L'emploi selon le groupe d'âge est également un indicateur positif de la demande sur le marché locatif de Regina. Dans le groupe des 15 à 24 ans, l'emploi affiche une hausse de 7,4 %. Les ménages ayant pour chef des gens de cet âge recherchent souvent des logements plus abordables, ce qu'offre le marché locatif.

Les taux hypothécaires demeureront exceptionnellement bas

Au cours des prochains mois, les taux hypothécaires resteront bas en raison du ralentissement de la croissance économique au Canada et aux États-Unis. Toutefois, les inquiétudes affichées quant à une éventuelle accélération de la croissance économique et de l'inflation entraîneront un léger resserrement de la politique monétaire et feront augmenter le rendement des obligations et les taux hypothécaires d'ici le deuxième semestre de 2003. Alors que les taux s'appliquant aux prêts hypothécaires remboursables par anticipation et aux prêts à taux variable suivent généralement l'évolution du taux préférentiel des prêteurs, ceux pratiqués pour un prêt hypothécaire à taux fixe varient en fonction du marché obligataire.

Les taux hypothécaires resteront bas en comparaison des normes historiques. Le taux hypothécaire des prêts fermés d'une durée d'un an variera entre 4,5 et 7,0 % au cours des 14 prochains mois. Durant la même période, le taux des prêts d'une durée de trois ans oscillera entre 5,5 et 8 %, alors que celui des prêts d'une durée de cinq ans se situera entre 6,5 et 8,5 %. Il faut toutefois noter que la performance économique des États-Unis et la volatilité des marchés des capitaux pourraient infirmer les prévisions et faire fluctuer les taux hypothécaires au-delà des marges prévues.

Le Recensement de 2001 fournit des points de repère

Selon les résultats du recensement effectué en 2001 par Statistique Canada, un peu plus de 24 300 ménages de la RMR de Regina étaient locataires, soit à peu près 32 %. Il s'agit là d'un repli de 4 % par rapport à 1996. Le nombre de ménages locataires se situe maintenant aux niveaux enregistrés au moment du Recensement de 1986. Les pertes, évaluées à quelque 200 ménages locataires par année, sont attribuables à l'émigration, au partage de logements et à l'accession à la propriété. L'inverse avait été observé lors du Recensement de 1996, qui révélait que la demande de logements locatifs s'intensifiait grâce une hausse d'un peu plus de 200 ménages par année. L'augmentation nette du nombre de ménages locataires a culminé à 746 par année durant la période allant de 1976 à 1981.

Deux facteurs sont à l'origine de l'expansion de la demande sur le marché locatif : le vieillissement de la population et l'immigration interne. Selon les données de recensement, les ménages ayant un jeune

... suite à la page 4

chef ont tendance à opter pour la location. À titre d'exemple, plus de 90 % des ménages familiaux ou non familiaux dans les tranches d'âge de 15 à 19 ans et de 20 à 24 ans préfèrent louer leur logement. Habituellement, cette tendance se raffermit de nouveau lorsque le chef de ménage atteint 60 ans. Elle progresse aussi avec le vieillissement (particulièrement dans le cas des ménages non familiaux) et avoisine les 55 %.

Sur le plan démographique, Regina est arrivée au point où les personnes qui constituent le groupe de jeunes le plus important ne sont pas encore en âge de former un ménage et où les baby-boomers sont en général encore trop jeunes pour envisager des options autres qu'être propriétaire-occupant. Ainsi, on prévoit que la demande stagnera au cours des trois à cinq prochaines années.

Ralentissement de l'émigration et hausse de l'immigration

Statistique Canada estime que Regina jouit d'un solde migratoire moyen d'environ 8 000 personnes par année. La plupart de ces migrants proviennent d'autres régions de la province. À mesure que vieillit la population provinciale, on prévoit que ces chiffres s'accroîtront, car les jeunes viendront s'installer à Regina pour ses établissements d'enseignement et ses emplois, et les aînés, pour ses services.

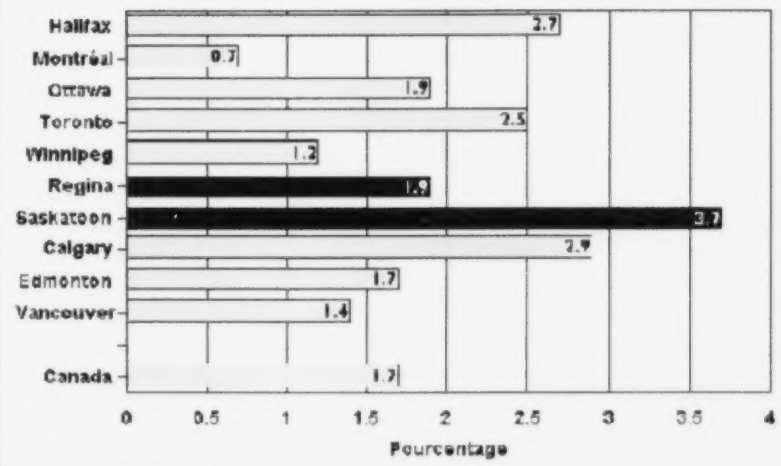
Aperçu national

Hausse des taux d'inoccupation

En octobre 2001, dans les régions métropolitaines de recensement (RMR) du Canada, le taux d'inoccupation global des appartements était tombé à son point le plus bas depuis 1987, année où la SCHL a intégré dans son enquête les immeubles de trois à cinq logements. De 1,1 %, le taux d'inoccupation moyen des logements locatifs a progressé de 0,6 point de pourcentage pour atteindre 1,7 % douze mois plus tard, c'est-à-dire en octobre 2002.

Dans bien des centres urbains, les marchés hypothécaires extrêmement concurrentiels et les taux hypothécaires d'une faiblesse sans pareille depuis 40 ans ont incité de nombreux ménages locataires à accéder à la propriété. En conséquence de ce phénomène et d'autres facteurs, 17 des 26 grands centres du pays ont affiché des taux d'inoccupation plus élevés qu'en 2001. Calgary a connu la plus forte hausse du taux, lequel est monté de 1,2 %, en 2001, à 2,9 %, en 2002. Le marché locatif de Toronto arrive au deuxième rang, avec une ascension de 1,6 point de pourcentage qui a fait passer le taux d'inoccupation de 0,9 à 2,5 %. Bien que Saint John ait enregistré une augmentation plus modeste de 0,7 point de pourcentage, il s'agit du marché où le taux d'inoccupation a été le plus élevé parmi les RMR du Canada.

Taux d'inoccupation dans les principales RMR du Canada - 2002



Source : Enquête sur les logements locatifs, SCHL, 2002

On a relevé un taux d'inoccupation inférieur à 1 % dans seulement trois RMR, c'est-à-dire dans moins de la moitié du nombre de régions touchées l'année dernière. Après avoir obtenu le plus bas taux d'inoccupation en 2001, Victoria ne possède plus le marché locatif le plus serré du pays. En effet, la RMR de Québec a pris le premier rang, avec 0,3 % de logements vacants. Pour la deuxième année de suite, Montréal vient en seconde position (0,7 %). La ville de Calgary est arrivée vingtième sur les 26 principaux centres du Canada, avec un taux d'inoccupation de 2,9 %.

La SCHL prévoit que le taux d'inoccupation national des appartements s'établira à 1,5 % en octobre 2003, soit légèrement en dessous du taux de 1,7 % observé cette année. L'accroissement des taux hypothécaires fera monter les frais de possession des habitations, ce qui freinera la demande provenant des ménages locataires qui songent à accéder à la propriété. L'effet de ce facteur sera accentué par la majoration des prix sur le marché des logements pour propriétaire-occupant. La conjoncture favorable aux vendeurs fait grimper les prix des logements existants au Canada, alors que la vitalité du marché du neuf exerce une pression à la hausse sur le coût de la main-d'œuvre et le prix des terrains.

Comme les taux d'inoccupation ont augmenté dans la plupart des grands centres du Canada, la progression des loyers moyens a été plus modeste que par les années passées. Elle a été égale ou inférieure à 4 % dans la majorité des marchés, Edmonton

... suite à la page 5

Loyer moyen ($) des appartements de deux chambres selon la région métropolitaine de recensement (RMR)		
Région	2001	2002
Abbotsford	**	650
Calgary	783	804
Chicoutimi-Jonquière	439	440
Edmonton	654	709
Grand Sudbury	620	647
Halifax	673	704
Hamilton	740	765
Kingston	**	727
Kitchener	722	750
London	683	705
Montréal	529	552
St. Catharines-Niagara	680	695
Oshawa	799	819
Hull	573	599
Ottawa	914	930
Québec	538	550
Regina	568	581
Saint John	483	492
St. John's	575	589
Saskatoon	558	567
Sherbrooke	446	456
Thunder Bay	657	657
Toronto	1 027	1 047
Trois-Rivières	419	431
Vancouver	919	954
Victoria	751	771
Windsor	738	769
Winnipeg	605	622

Taux d'inoccupation des appartements selon la région métropolitaine de recensement (RMR)		
Région	2001	2002
RMR de Québec	0,8	0,3
RMR de Hull	0,6	0,5
RMR de Montréal	0,6	0,7
AR de Kingston	1,5	0,9
RMR de Winnipeg	1,4	1,2
RMR de Vancouver	1,0	1,4
RMR de Victoria	0,5	1,5
RMR de Hamilton	1,3	1,6
RMR d'Edmonton	0,9	1,7
RMR de Sherbrooke	2,3	1,8
RMR de Regina	2,1	1,9
RMR d'Ottawa	0,8	1,9
RMR d'Abbotsford	2,4	2,0
RMR de London	1,6	2,0
AR de Charlottetown	1,8	2,2
RMR de Kitchener	0,9	2,3
RMR d'Oshawa	1,3	2,3
RMR de St. Catharines-Niagara	1,9	2,4
RMR de Toronto	0,9	2,5
RMR de Halifax	2,8	2,7
RMR de St. John's	2,5	2,7
RMR de Calgary	1,2	2,9
RMR de Trois-Rivières	4,7	3,0
RMR de Saskatoon	2,9	3,7
RMR de Windsor	2,9	3,9
RMR de Thunder Bay	5,8	4,7
RMR de Chicoutimi-Jonquière	4,4	4,9
RMR du Grand Sudbury	5,7	5,1
RMR de Saint John	5,6	6,3
CANADA	1,2	1,7

étant l'exception la plus notable. Après avoir subi l'accélération la plus marquée en 2001, soit 8,8 %, le loyer moyen des appartements de deux chambres s'est alourdi à nouveau dans cette ville, cette fois de 8,4 %. La deuxième hausse en importance a été enregistrée à Halifax (4,6 %), et la troisième, à Montréal (4,4 %). Aucune RMR du Canada n'a affiché des loyers inférieurs à ceux de l'an dernier. À noter toutefois qu'à Thunder Bay, le loyer mensuel moyen est demeuré inchangé, à 657 $.

Les loyers moyens les plus élevés continuent de s'observer dans les RMR les plus grandes du pays, exception faite de Montréal. Les loyers mensuels les plus chers pour un appartement de deux chambres ont été relevés à Toronto (1 047 $) et à Vancouver (954 $).

MÉTHODOLOGIE

La Société canadienne d'hypothèques et de logement mène son Enquête sur les logements locatifs chaque année en octobre pour déterminer le nombre de logements inoccupés et les loyers pratiqués dans les immeubles locatifs. L'Enquête porte sur un échantillon de logements dans toutes les zones urbaines ayant une population de 10 000 habitants ou plus.

Seuls les immeubles qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Alors que cette publication porte principalement sur les appartements d'initiative privée de trois logements ou plus, l'Enquête de la SCHL englobe également les maisons en rangée et les logements locatifs et coopératifs d'initiative publique. L'Enquête se fait par téléphone ou par une visite des lieux et l'information sur les loyers est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines d'octobre et ses résultats reflètent les conditions sur le marché à ce moment-là.

Définitions

Logement inoccupé : Un logement est considéré comme inoccupé si, au moment de l'Enquête, personne n'y habite et qu'il peut être loué immédiatement.

Loyer : Les données sur le loyer indiquent le montant réel que les locataires payent pour leur logement. Les commodités et services, comme le chauffage, l'éclairage, le stationnement, l'eau chaude et les installations de buanderie, peuvent être inclus ou non dans le loyer mensuel signalé dans les cas individuels. Les chiffres sur le loyer moyen indiqués dans cette publication représentent la moyenne pour différents logements dans la zone de marché, dont certains peuvent inclure une partie ou la totalité de ces services.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comprenant trois logements locatifs ou plus sans entrée privée.

Maisons en rangée locatives : Tout immeuble comptant trois logements locatifs ou plus avec entrée privée.

Échantillon

L'échantillon utilisé par la SCHL pour l'enquête d'octobre 2002 était constitué de 8 829 des 11 420 appartements qui composent l'univers des logements d'initiative privée de Regina, ce qui représente un taux d'échantillonnage de 77 %. L'enquête a également porté sur la totalité (100 %) des 828 maisons en rangée de l'univers.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pu être effectuée sans la collaboration des nombreux propriétaires et gestionnaires d'immeubles du Canada. Nous les remercions de leur travail acharné et de l'aide qu'ils nous apportent en fournissant de l'information exacte dans les délais requis.

Zones

Les zones d'enquête dont il est question dans cette publication sont indiquées sur la carte de Regina, à la page 1.

TAUX D'INOCCUPATION DES APPARTEMENTS SELON LA ZONE ET LE NOMBRE DE CHAMBRES
RMR DE REGINA

SECTEUR	TOUS LES LOG		STUDIOS		1 CHAMBRE		2 CHAMBRES		3 CHAMBRES ET +	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
CENTRE-VILLE	2,5	2,7	2,2	1,8	3,0	3,6	1,4	1,4	**	0
SUD-OUEST	1,0	1,3	1,3	0	0,9	1,2	1,0	1,7	**	**
EST	1,4	1,6	**	**	1,1	1,4	1,8	1,6	**	0
CENTRE-NORD	3,3	2,4	4,2	5,5	3,4	3,1	3,2	1,9	**	**
NORD-OUEST	1,4	0,2	A.A.U.	A.A.U.	0,3	0,7	2,0	0	**	**
VILLE DE REGINA	2,1	2,0	2,2	1,9	2,1	2,5	2,0	1,6	3,0	0
PÉRIPHÉRIE	**	**	**	**	**	**	**	**	A.A.U.	A.A.U.
RMR DE REGINA	**2,1**	**1,9**	**2,2**	**1,9**	**2,1**	**2,5**	**2,0**	**1,6**	**3,0**	**0**

*** Données non disponibles* *A.A.U. Aucun appartement dans l'univers* *S.O. Sans objet*

LOYER MOYEN DES APPARTEMENTS SELON LA ZONE ET LE NOMBRE DE CHAMBRES
RMR DE REGINA

SECTEUR	TOUS LES LOG		STUDIOS		1 CHAMBRE		2 CHAMBRES		3 CHAMBRES ET +	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
CENTRE-VILLE	456	476	309	333	434	447	587	614	**	690
SUD-OUEST	548	554	383	390	521	518	596	611	**	**
EST	531	530	**	**	471	455	548	545	**	689
CENTRE-NORD	507	519	354	354	470	474	534	547	**	**
NORD-OUEST	571	580	A.A.U.	A.A.U.	527	538	596	602	**	**
VILLE DE REGINA	512	522	334	351	476	480	568	581	652	670
PÉRIPHÉRIE	**	**	**	**	**	**	**	**	A.A.U.	A.A.U.
RMR DE REGINA	**511**	**522**	**334**	**351**	**476**	**480**	**568**	**581**	**652**	**670**

*** Données non disponibles* *A.A.U. Aucun appartement dans l'univers* *S.O. Sans objet*

NOMBRE D'APPARTEMENTS VACANTS ET NOMBRE TOTAL D'APPARTEMENTS (UNIVERS) SELON LA ZONE ET LE NOMBRE DE CHAMBRES
RMR DE REGINA

SECTEUR	TOUS LES LOG.		STUDIOS		1 CHAMBRE		2 CHAMBRES		3 CHAMBRES ET +	
	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
CENTRE-VILLE	90	3 330	9	478	69	1 936	12	866	0	49
SUD-OUEST	45	3 368	0	212	19	1 570	26	1 558	**	**
EST	15	992	**	**	4	294	10	593	0	96
CENTRE-NORD	70	2 889	5	87	30	960	35	1 794	**	**
NORD-OUEST	2	817	A.A.U.	A.A.U.	2	306	0	505	**	**
VILLE DE REGINA	222	11 396	15	786	124	5 065	83	5 316	0	228
PÉRIPHÉRIE	**	**	**	**	**	**	**	**	A.A.U.	A.A.U.
RMR DE REGINA	**222**	**11 420**	**15**	**787**	**124**	**5 077**	**83**	**5 327**	**0**	**228**

*** Données non disponibles* *A.A.U. Aucun appartement dans l'univers* *S.O. Sans objet*

TAUX D'INOCCUPATION DES MAISONS EN RANGÉE SELON LA ZONE ET LE NOMBRE DE CHAMBRES
RMR DE REGINA

SECTEUR	TOUS LES LOG.		STUDIOS		1 CHAMBRE		2 CHAMBRES		3 CHAMBRES ET +	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
CENTRE-VILLE	0,9	0,9	**	**	**	**	**	**	1,1	0,6
SUD-OUEST	8*	**	A.L.U.	A.L.U.	**	**	**	**	**	**
EST	0,3	2,3	A.L.U.	A.L.U.	**	**	0	0,9	0	3,1
CENTRE-NORD	3,5	0	**	**	**	**	**	**	**	**
NORD-OUEST	**	**	A.L.U.	A.L.U.	**	**	**	**	**	**
VILLE DE REGINA	0,9	1,7	**	**	4,3	2,0	0	0,9	0,9	2,3
PÉRIPHÉRIE	**	**	A.L.U.	A.L.U.	**	**	**	**	A.L.U.	A.L.U.
RMR DE REGINA	**0,8**	**1,7**	**	**	**4,1**	**1,9**	**0**	**0,9**	**0,9**	**2,3**

** *Données non disponibles* *A.L.U. Aucun logement dans l'univers* *S.O. Sans objet*

NOMBRE DE MAISONS EN RANGÉE VACANTES ET NOMBRE TOTAL DE MAISONS EN RANGÉE (UNIVERS)
RMR DE REGINA

SECTEUR	TOUS LES LOG.		STUDIOS		1 CHAMBRE		2 CHAMBRES		3 CHAMBRES ET +	
	Vacantes	Total	Vacantes	Total	Vacantes	Total	Vacantes	Total	Vacantes	Total
CENTRE-VILLE	3	351	**	**	**	**	**	**	1	176
SUD-OUEST	**	**	A.L.U.	A.L.U.	**	**	**	**	**	**
EST	7	306	A.L.U.	A.L.U.	**	**	1	116	5	162
CENTRE-NORD	0	86	**	**	**	**	**	**	**	**
NORD-OUEST	**	**	A.L.U.	A.L.U.	**	**	**	**	**	**
VILLE DE REGINA	14	820	**	**	1	50	3	333	10	435
PÉRIPHÉRIE	**	**	A.L.U.	A.L.U.	**	**	**	**	A.L.U.	A.L.U.
RMR DE REGINA	**14**	**828**	**	**	**1**	**52**	**3**	**339**	**10**	**435**

** *Données non disponibles* *A.L.U. Aucun logement dans l'univers* *S.O. Sans objet*

LOYER MOYEN DES MAISONS EN RANGÉE SELON LA ZONE ET LE NOMBRE DE CHAMBRES
RMR DE REGINA

SECTEUR	TOUS LES LOG.		STUDIOS		1 CHAMBRE		2 CHAMBRES		3 CHAMBRES ET +	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
CENTRE-VILLE	688	683	S.O.	S.O.	S.O.	**	**	**	725	730
SUD-OUEST	**	**	A.L.U.	A.L.U.	S.O.	**	**	**	**	**
EST	656	645	A.L.U.	A.L.U.	**	**	615	610	719	707
CENTRE-NORD	633	626	**	**	**	**	**	**	**	**
NORD-OUEST	**	**	A.L.U.	A.L.U.	**	**	**	**	**	**
VILLE DE REGINA	660	662	**	**	453	429	629	633	700	712
PÉRIPHÉRIE	**	**	A.L.U.	A.L.U.	**	**	**	**	A.L.U.	A.L.U.
RMR DE REGINA	**657**	**660**	**	**	**448**	**427**	**626**	**630**	**700**	**712**

** *Données non disponibles* *A.L.U. Aucun logement dans l'univers* *S.O. Sans objet*

TAUX D'INOCCUPATION DES APPARTEMENTS SELON L'ANNÉE D'ACHÈVEMENT DE L'IMMEUBLE ET LE NOMBRE DE CHAMBRES - RMR DE REGINA

ANNÉE D'ACHÈVEMENT	TOUS LES LOG.		STUDIOS		1 CHAMBRE		2 CHAMBRES		3 CHAMBRES ET +	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
RMR DE REGINA										
ANNÉE NON FOURNIE	**	**	**	S.O.	**	**	**	**	**	**
Avant 1940	2,6	1,4	2,9	0	3,4	2,3	**	0,7	**	**
1940 - 1959	3,3	4,9	**	**	3,2	5,8	3,9	4,4	**	**
1960 - 1974	1,7	2,3	2,2	2,1	2,1	2,7	1,2	1,9	**	**
1975 - 1984	2,1	0,6	**	**	1,4	0,9	2,5	0,4	**	0
1985 ou après	**	**	S.O.	S.O.	**	**	**	**	**	**
TOTAL	**2,1**	**1,9**	**2,2**	**1,9**	**2,1**	**2,5**	**2,0**	**1,6**	**3,0**	**0**

*** Données non disponibles* *A.A.U. Aucun appartement dans l'univers* *S.O. Sans objet*

LOYER MOYEN DES APPARTEMENTS SELON L'ANNÉE D'ACHÈVEMENT DE L'IMMEUBLE ET LE NOMBRE DE CHAMBRES - RMR DE REGINA

ANNÉE D'ACHÈVEMENT	TOUS LES LOG.		STUDIOS		1 CHAMBRE		2 CHAMBRES		3 CHAMBRES ET +	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
RMR DE REGINA										
ANNÉE NON FOURNIE	**	**	**	S.O.	**	**	**	**	**	**
Avant 1940	384	387	275	277	378	377	**	519	**	**
1940 - 1959	437	448	**	**	416	419	480	503	**	**
1960 - 1974	493	511	362	395	461	472	547	568	**	**
1975 - 1984	590	597	**	**	556	556	614	622	**	690
1985 ou après	**	**	S.O.	S.O.	**	**	**	**	**	**
TOTAL	**511**	**522**	**334**	**351**	**476**	**480**	**568**	**581**	**652**	**670**

*** Données non disponibles* *A.A.U. Aucun appartement dans l'univers* *S.O. Sans objet*

TAUX D'INOCCUPATION DES APPARTEMENTS SELON LA TAILLE DE L'IMMEUBLE ET LE NOMBRE DE CHAMBRES - RMR DE REGINA

NOMBRE DE LOGEMENTS DANS L'IMMEUBLE	TOUS LES LOG.		STUDIOS		1 CHAMBRE		2 CHAMBRES		3 CHAMBRES ET +	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
RMR DE REGINA										
3 - 5 LOGEMENTS	3,1	2,5	**	**	3,1	3,8	3,5	2,4	**	**
6 - 19 LOGEMENTS	2,6	2,1	0,9	2,3	2,7	2,8	2,5	1,7	**	**
20 - 49 LOGEMENTS	2,0	1,6	3,0	0,9	2,1	2,1	1,7	1,4	0	0
50 - 99 LOGEMENTS	0,6	0,5	**	1,6	0,2	0	0,9	0,8	**	**
100 LOGEMENTS ET +	**	3,9	**	**	**	4,8	**	1,7	**	**
TOTAL	**2,1**	**1,9**	**2,2**	**1,9**	**2,1**	**2,5**	**2,0**	**1,6**	**3,0**	**0**

©2002, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, ni ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.